TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 131/2025/DS-ST
Ngày: 20-8-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Trúc Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Năm

2. Bà Huỳnh Thị Kim Kiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn T2 Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 382/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 395/2025/QĐST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Vĩnh T , sinh năm 1993.

Địa chỉ: 85/38/3, khu phố 9, phường Long B, tỉnh Đ (cũ phường Tân B, thành phố Biên H, tỉnh Đ).

- Bị đơn: Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Nhà không số, tổ 20, khu phố 4B, phường Trảng D, tỉnh Đ (cũ phường Trảng D, thành phố Biên H, tỉnh Đồng N).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc H , sinh năm 1993.

Địa chỉ: 85/38/3, khu phố 9, phường Long B, tỉnh Đ (cũ phường Tân B, thành phố Biên H, tỉnh Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huyền: Ông Phan Vĩnh T, sinh năm

1993 (văn bản ủy quyền ngày 09/01/2023).

Địa chỉ: 85/38/3, khu phố 9, phường Long B, tỉnh Đ (cũ phường Tân B, thành phố Biên H, tỉnh Đ).

2. Bà Lê Hồng N , sinh năm 1981.

Địa chỉ: I16, khu phố 5, phường T, tỉnh Đ (cũ phường Tân H, thành phố B, tỉnh Đ).

3. Ông Đinh Quang T3, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ 18, khu phố 4C, phường Trảng D, tỉnh Đ (cũ phường Trảng D, thành phố Biên H, tỉnh Đ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Vĩnh T, đồng thời ông T là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:***

Do có nhu cầu về chỗ ở nên vợ chồng ông Phan Vĩnh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H muốn nhận chuyển nhượng nhà đất để làm nơi an cư, lập nghiệp và ổn định cuộc sống. Biết việc vợ chồng ông T có nhu cầu mua nhà đất, nên đồng nghiệp làm cùng Bệnh viện giới thiệu để ông T nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 03, tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 641660 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/7/2016 cho bà Phạm Thị T2.

Qua gặp mặt trực tiếp, bà T2 có cung cấp cho cho ông T bản sao y Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T2 để xem. Đồng thời khi xem nhà đất thì bà T2 nói căn nhà tại địa chỉ 37E/8A, khu phố 4B, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (là 01 trong 06 căn nằm trên thửa đất số 228, tờ bản đồ số 03 tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do bà Phạm Thị T2 làm chủ sở hữu). Đồng thời bà T2 nói yên tâm khi thực hiện hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán có Văn phòng Luật sư làm chứng.

Tin lời bà T2 và có Văn phòng Luật sư làm chứng nên vào ngày 16/12/2021, ông T và bà T2 ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần điện tích đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 03, tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai và đã giao số tiền đặt cọc đợt 1 là: 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*) và thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc đợt 1 (ngày 16/12/2021) đến ngày 16/01/2022, ông T sẽ thanh toán cho bà T2 hết số tiền còn lại là 770.000.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi triệu đồng*) ngay sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T phát hiện căn nhà đất mà bà T2 chỉ cho ông T không thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 03, tại phường Trảng

Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 641660 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/07/2016, nhưng bà T2 lại nói thuộc thửa đất 228 và tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra khi ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng thì thửa đất 228 bà T2 đang thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Điều này vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ cam kết theo hợp đồng đặt cọc mà 02 bên đã ký kết trước đó.

Vì vậy, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 03 tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai) ký kết ngày 16/12/2021 giữa ông T với bà T2 ; buộc bà T2 trả lại cho ông T số tiền nhận cọc 600.000.000 đồng; rút yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà T2 phải thanh toán cho ông T số tiền tiền phạt cọc 600.000.000 đồng. Ngoài ra ông T không có yêu cầu gì khác.

Đối với chi phí tố tụng: Ông T tự nguyện chịu, không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

**** Bị đơn bà Phạm Thị T2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng, không cung cấp ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ.***

**** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Quang T3 trình bày:*** Ông T3 kinh doanh dịch vụ thu hộ, nhận chuyển tiền, rút tiền. Ngày 14/12/2021, ông T3 có nhận số tiền chuyển khoản 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) từ bà Nguyễn Thị Ngọc H chuyển cho bà Phạm Thị T2. Bà Huyền chuyển từ tài khoản số 0121000837634 mở tại Ngân hàng TMCP ngoại thương vào tài khoản số 7200124758003 của ông T3 mở tại Ngân hàng TMCP Quân Đội. Số tiền này ông T3 đã chuyển lại cho bà T2 . Do làm dịch vụ thu hộ, rút tiền hộ nên ông không nắm được giao dịch giữa bà Huyền, ông T với bà T2 . Việc giải quyết vụ án giữa ông T và bà T2 không liên quan đến ông T3 nên ông T3 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

**** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Hồng N trình bày:*** Ngày 16/12/2021, bà N được bà Đỗ Thị Đ ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T2 quyền sử dụng thửa đất số 103, tờ bản đồ số 32, khu phố 2, phường Trảng D, thành phố Biên H, tỉnh Đ. Bà N và bà T2 ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm công chứng hợp đồng, bà T2 phải thanh toán số tiền chuyển nhượng 560.000.000 đồng. Tuy nhiên, tài khoản ngân hàng của bà T2 bị trục trặc thì anh Phan Vĩnh T đi theo bà T2 đã đề nghị chuyển tiền cọc mua đất của bà T2 số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) thẳng vào tài khoản của bà N thay cho bà T2 thì bà T2 đồng ý.

Do đó, ông T đã chuyển số tiền 500.000.000 đồng (tiền cọc mua đất của bà T2) vào tài khoản của bà N . Đến ngày 20/12/2021, bà T2 chuyển khoản thêm số tiền 60.000.000 đồng còn lại vào tài khoản của bà N để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất của bà Đương. Nay ông T và bà T2 tranh chấp hợp đồng đặt cọc thì bà

N không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tại phiên tòa***:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định pháp luật tại Điều 70, Điều 71 Bộ Luật Tố tụng dân sự; bị đơn chưa thực hiện đúng các quy định pháp luật tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu phạt cọc; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền nhận đặt cọc 600.000.000 đồng.

Về án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Phan Vĩnh T xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định nguyên đơn là ông Phan Vĩnh T ; bị đơn là bà Phạm Thị T2; bà Nguyễn Thị Ngọc H , bà Lê Hồng N , ông Đinh Quang T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà Huyền có văn bản ủy quyền cho ông T phù hợp quy định pháp luật nên được chấp.

Tại phiên tòa, ông T, ông T3, bà N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà T2 đã được triệu tập hợp lệ tham gia các phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào kết quả xác minh ngày 24/6/2022 do Công an phường Trảng Dài cung cấp T3 hiện bà T2 có nơi cư trú tại địa chỉ: Nhà không số, tổ 20, khu phố 4B, phường Trảng D, thành phố Biên H, tỉnh Đồng N (nay là phường T, tỉnh Đ). Tòa án đã làm thủ tục tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho bà T2 nhưng bà T2 không đến Tòa án để tham gia tố tụng, không cung cấp ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ để phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của ông T. Như vậy, bà T2 tự từ bỏ quyền chứng minh của mình. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 91, Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông T xác định yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T2 trả lại số tiền đã nhận đặt cọc 600.000.000 đồng, rút yêu cầu buộc bà T2 phải thanh toán cho ông T số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông T là hoàn toàn tự nguyện, có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút của ông T.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Phan Vĩnh T yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 03, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng N (nay là phường Trảng D, tỉnh Đ ký ngày 16/12/2021 giữa ông Phan Vĩnh T và bà Phạm Thị T2, buộc bà T2 trả lại cho ông T số tiền đã nhận đặt cọc 600.000.000 đồng.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, ông T cung cấp cho Tòa án bản chính Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 03, phường T, thành phố B, tỉnh Đ ký ngày 16/12/2021 giữa bà Phạm Thị T2 và ông Phan Vĩnh T, các bản sao kê tài khoản của Ngân hàng để chứng minh ông T có chuyển số tiền cọc 600.000.000 đồng cho bà T2 theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2021.

Quá trình giải quyết vụ án, bà T2 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai, chứng cứ phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy bà T2 tự từ bỏ việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2021 do ông T cung cấp T3 hiện ông T và bà T2 thỏa thuận bà T2 chuyển nhượng diện tích đất 110m^2 (rộng 05m x dài 22m) là một phần diện tích đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 03, phường Trảng D, thành phố B, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Phạm Thị T2 ngày 27/7/2016 cho ông T với giá chuyển nhượng 1.370.000.000 đồng. Ngày 16/12/2021, bà T2 nhận cọc từ ông T số tiền 600.000.000 đồng. Bà T2 cam kết quyền sử dụng đất chuyển nhượng không bị tranh chấp, không thế chấp, không bảo lãnh, không bị kê biên, không dùng để đảm bảo thi hành án, có nguồn gốc rõ ràng.

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 228, tờ bản đồ số 3, phường T, thành phố Biên H, tỉnh Đ và Công văn số 9168/VPĐK.BH-TTLT ngày 13/11/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa cung cấp T3 hiện: "*Năm 2018, thửa đất số 228, tờ bản đồ số 03, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai – Phòng giao dịch Tân Biên ngày 01/10/2018. Ngày 19/4/2022 xóa thế chấp*". Như vậy, tại thời điểm ông T , bà T2 ký kết hợp đồng

đặt cọc ngày 16/12/2021, quyền sử dụng thửa đất số 228, tờ bản đồ số 03, phường T, thành phố B, tỉnh Đ đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần xuất nhập khẩu Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai – Phòng giao dịch Tân Biên, nhưng bà T2 lại cam kết quyền sử dụng đất không bị thế chấp. Điều này T3 hiện bà T2 gian dối trong việc cung cấp thông tin quyền sử dụng đất chuyển nhượng làm cho ông T tin tưởng quyền sử dụng thửa đất không bị thế chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng nên ông T đã ký kết hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã đặt cọc cho bà T2 số tiền 600.000.000 đồng.

Mặc khác, thửa đất số 228, tờ bản đồ số 3, phường T, thành phố Biên H, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Phạm Thị T2 ngày 27/7/2016 có diện tích 620.8m^2 mục đích sử dụng là đất rừng sản xuất. Do đó, diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng 110m^2 là không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Từ các phân tích trên, nhận thấy Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2021 giữa ông T và bà T2 được xác lập do bà T2 lừa dối cung cấp sai thông tin về tình trạng pháp lý của thửa đất, nội dung hợp đồng đặt cọc vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 03, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai) ký ngày 16/12/2021 giữa ông Phan Vĩnh T và bà Phạm Thị T2 là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu buộc bà T2 trả lại cho ông T số tiền đã nhận cọc 600.000.000 đồng: Căn cứ vào bản sao kê tài khoản, chứng từ giao dịch có xác nhận của ngân hàng (Bút lục 22, 23, 24) do ông T cung cấp và lời khai của ông T3, bà N T3 hiện ông T chuyển cho bà T2 số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng khi các bên ký với nhau Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2021 để chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 03, phường Trảng Dài.

Do Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2021 giữa ông T và bà T2 vô hiệu như phân tích nêu trên nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do bà T2 đã nhận của ông T số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng nên phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền 600.000.000 đồng mà bà T2 đã nhận. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T buộc bà T2 phải trả lại cho ông T số tiền nhận cọc 600.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T , tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 03, phường T, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, tỉnh Đ) ký ngày 16/12/2021 giữa ông Phan Vĩnh T và bà Phạm Thị T2 là vô hiệu,

buộc bà T2 phải trả lại cho ông T số tiền nhận đặt cọc 600.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông T tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông T .

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên bà T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 28.000.000 đồng.

Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.000.000 đồng theo biên lai số 0002970 ngày 26/5/2022 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002971 ngày 26/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ vụ án, quy định pháp luật, nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 184, 220, 227, 228, 244, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 131, Điều 328, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Vĩnh T về việc buộc bà Phạm Thị T2 phải thanh toán cho ông T số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Vĩnh T đối với bà Phạm Thị T2.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 03, phường T, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai) ký ngày 16/12/2021 giữa ông Phan Vĩnh T và bà Phạm Thị T2 là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị T2 phải trả lại cho ông Phan Vĩnh T số tiền đặt cọc đã nhận 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong

khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Vĩnh T tự nguyện chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng.

4. Về án phí:

Bà Phạm Thị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 28.000.000 đồng (*Hai mươi tám triệu đồng*).

Hoàn trả cho ông Phan Vĩnh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.000.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu đồng*) theo biên lai số 0002970 ngày 26/5/2022 và số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) theo biên lai thu số 0002971 ngày 26/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

5. Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự:
- VKSND khu vực 1 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 1 – Đồng Nai;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Trần Trúc Thủy